

土地基本方針の改定について

令和5年5月

土地政策審議官部門 土地政策課

土地基本方針の改定について

○ 「土地基本方針」とは

- 「土地基本方針」は、令和2年の土地基本法改正において制度化。関係省庁が一体性を持って、時代の要請に対応した土地政策が講じられるよう、施策の基本的な方向性を具体化するもの（閣議決定）。

○ 改定の考え方

- 改定ルールは法定されておらず「社会経済情勢の変化等を踏まえた所要の見直しを適時行う」旨が基本方針に定められている。
- 施策の基本的な方向性は、個々の施策の遂行や検証に一定の時間を要することを念頭に、ある程度の時間的な幅をもって定めるべきもの。

※ 毎年の施策の方向性を示すもの：土地白書、所有者不明土地等対策関係閣僚会議の基本方針等

- 土地政策は、国土計画、社会資本整備等土地の利用・管理に関わる諸制度・施策と密接な関連があるため、各種の基本計画等（例：国土利用計画・国土形成計画（全国計画）、社会資本整備重点計画等）の改定サイクルを踏まえ、概ね5年ごとの改定を基本としている。
- 前回（令和3年）改定後、関係する施策や計画等の施行・改定状況を踏まえ、令和6年頃の改定に向けて検討を行う。

○ スケジュール（イメージ）

令和5年 ～6月頃 国土審議会土地政策分科会企画部会 委員プレゼンテーション等
夏頃～ 同上 これまでの議論を踏まえた検討開始

令和6年頃 次期「土地基本方針骨子案」を提示 ※前回の骨子提示は令和3年3月
次期「土地基本方針」の改定 ※前回の方針改定は令和3年5月

土地基本方針の概要 (令和2年5月策定、令和3年5月一部改定)

第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

- 人口減少下における土地の管理（地域の取組指針となる「国土の管理構想」等の検討）
- 防災・減災に資する土地利用の推進のための計画作成の促進（立地適正化計画や流域水害対策計画）
- 農地・森林の適正な利用・管理を図る計画作成の促進（人・農地プランや森林計画制度の運用等）

第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

- 低未利用土地の適正な利用・管理の促進（低未利用土地等の譲渡に係る税制特例）
- 所有者不明土地法の見直しに向けた検討（管理不全土地に対する行政措置を可能とする仕組み、低未利用土地等の利活用に取り組む法人に公的な位置付けの付与等）
- 民事基本法制の見直し（相続登記等の申請義務化、相続土地国庫帰属制度の創設等）
- 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理の促進（農地中間管理機構、森林経営管理制度等）

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 不動産投資市場の活性化（新たな動向に対応した投資環境整備等）
- 不動産取引の円滑化の推進（オンラインによる重要事項説明の推進等）

第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

- 土地の境界・所有者情報の明確化（地籍調査の迅速化、不動産登記情報の最新化）
- 官民の不動産関連データの連携促進（情報連携のキーとなる不動産IDの活用促進）
- 土地情報連携の高度化の推進（不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携等）

第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

- 土地に関する基本理念やそれに基づく各種施策・制度等に関する広報活動の展開 等

土地政策に関する最近の主な動向

1. 土地の利用・管理に関する計画関係

○国土形成計画・国土利用計画（全国計画）

- ・国土審議会において、デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成等を重点テーマとする新たな国土形成計画や持続可能な国土利用・管理の方向性を示す国土利用計画等を議論し、R5年夏に策定予定。

2. 適正な土地の利用・管理の確保関係

○所有者不明土地対策

- ・相続登記の申請義務化、財産管理制度の見直し、相続土地国庫帰属制度の創設等を行う民事基本法制の見直しを実施。R5年4月から順次施行。
- ・地域福利増進事業の拡充、管理適正化のための代執行、対策計画、推進法人の指定等の制度創設を行う改正所有者不明土地法をR4年11月に施行。

○空き家対策

- ・空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定、管理不全空家の指導・勧告等の制度創設等を行う空家法改正法案をR5年通常国会に提出。

○区分所有法制、マンション政策

- ・区分所有建物の管理・再生の円滑化等に向け、区分所有法制の見直しについて、R4年10月から法制審議会で検討
- ・管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべきマンション政策について、R4年10月から有識者会議で検討。

○防災・減災

- ・土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する盛土規制法をR5年5月に施行。
- ・ハード・ソフト一体の水災害対策「流域治水」の本格実践に向け、流域水害対策計画を定める特定都市河川の全国拡大等を図る改正特定都市河川浸水被害対策法をR3年11月に施行。

○農地

- ・農業の成長産業化に向け、地域計画の策定、農地の集約化、人材育成・確保を図る改正農業経営基盤強化促進法をR5年4月に施行。

- ・農業の持続的発展に向け、急施の防災事業の拡充、担い手への農地の集積・集約化を図る改正土地改良法をR4年4月に施行。

○環境

- ・グリーンインフラの社会実装を進めるべく、今夏ごろ策定予定の「新たなグリーンインフラ推進戦略」の方向性についてR5年3月から有識者懇談会で検討。

○安全保障等

- ・重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況調査・利用規制を措置する重要土地等調査法がR4年9月に全面施行され、初回の注視区域等の指定がR5年2月に施行。

3. 土地の取引関係

○ESG

- ・社会的インパクトを創出する不動産へのESG投資を呼び込み企業等の社会課題への貢献を後押しするため、取組の考え方や評価の進め方等を整理した実践ガイドンスをR5年3月に作成・公表。

4. 土地に関する調査の実施・情報提供関係

○地籍調査

- ・R6年度の「第7次国土調査事業十箇年計画」中間見直しに向け、自治体のニーズ等を踏まえ、その方向性を検討。

○情報基盤整備・連携等

- ・不動産登記ベース・レジストリの実現に向け、制度的課題等について、デジタル臨時行政調査会作業部会等で検討。
- ・3D都市モデルの全国整備と社会実装を目指すProject PLATEAUを推進。R4年度は約70都市で新規整備(計約130都市)。
- ・「建築・都市DX」の情報連携のキーとなる「不動産ID」の社会実装加速化のため、ガイドラインの策定、官民連携協議会の設置、ユースケースの開発支援を実施。
- ・不動産取引に際し参照する土地価格情報、防災情報、周辺施設情報等を地図上に重ね合わせて表示する土地・不動産情報ライブラリを構築、R6年度運用開始予定。

企画部会におけるこれまでの調査審議について①

○ 企画部会では、令和4年8月から、土地基本方針の次期改定を見据え、深掘りすべき課題の抽出等のため、以下のテーマを中心に委員や関係団体・有識者のプレゼンテーション、関係省庁・部局からの報告を実施。

- ①地域における土地の利用／管理の担い手育成や地域コミュニティの位置づけ、その活動を支える多様な財源確保のあり方
- ②グリーン社会の実現の観点からの土地政策の方向性
- ③地域における防災・減災の観点からの土地政策の方向性
- ④土地政策におけるデジタル技術・データの活用の方向性
- ⑤地域福利増進事業等、現行制度の課題と今後取り組むべき対応

○第48回企画部会(令和4年8月1日) ①、⑤関係 ※委員等の肩書は企画部会開催時点のものを記載

【委員プレゼンテーション】

- ①国土利用・国土管理における国の役割(瀬田史彦委員:東京大学大学院工学系研究科准教授)
 - ・国土の利用・管理に関して、国は、国土のモニタリングを行いながら、全体から個へのブレイクダウン、バックキャストの視点から政策課題へ対応する必要。
- ②所有者不明土地対策から管理不全土地対策へ(松尾弘委員:慶應義塾大学大学院法務研究科教授)
 - ・今後も所有者不明土地等対策には必要な改善が求められる。
 - ・土地の適正な利用・管理には、地域が主体性を持って取り組むことが重要で、そのための制度づくりや担い手育成が必要。
- ③地域福利増進事業の活用に向けて(吉原祥子委員:(公財)東京財団政策研究所研究員兼研究部門主任)
 - ・地域福利増進事業の活用にあたっては、所有者探索の煩雑さ、費用負担等が課題。所有者探索の際の情報請求手続の合理化や補償金額の算定方法、賛否不明者に関するルールなどについて見直しが必要。

【関係団体プレゼンテーション(地域福利増進事業関連)】

- ④竹林整備を通しての地域交流、青少年育成事業((一社)みどり福祉会(新潟県南蒲原郡田上町))
 - ・所有者探索の範囲、住民票等を請求する際の手続等について簡略化が必要。
 - ・補償金の見積り有効期間、賛否不明者の取扱い、地域福利増進事業の事業者への公的信用の付与に課題。
- ⑤空き地、不明土地利用の課題((一社)やちよ・ひと・まちサポートセンター(千葉県八千代市))
 - ・自治会で事業を実施するには役員任期内に手続が完了することが重要。所有者の生存が分かった場合の戸籍情報の取得に課題。
 - ・市に担当課がないなど空き地等に対する地方公共団体の関心が低い。国等によるプッシュ型の対応が必要。

【省庁】

- ⑥国土形成計画(全国計画)中間とりまとめについて(国土政策局総合計画課)
- ⑦「土地政策推進連携協議会」の設立について(不動産・建設経済局土地政策課)

企画部会におけるこれまでの調査審議について②

○第49回企画部会(令和4年10月12日) ①、③関係

【委員プレゼンテーション】

①タウンマネジメントの取組紹介(杉山博孝委員: (一社)不動産証券化協会会長、三菱地所(株)取締役会長)

- ・タウンマネジメントには、「ひと・まちへの想い」、「活動の担い手」、「活動を支える資金」が必要。
- ・自治会組織の役割を担うタウンマネジメント社団法人の設立事例、広告収入による資金確保の事例などを紹介。

②新しい時代の土地政策(井出多加子委員: 成蹊大学経済学部教授)

- ・非正規雇用の増加等により賃金格差が拡大する中、住宅のアフォーダビリティが低下。産業政策や雇用政策と連携しながら、居住の流動性を高めるスキーム(低価格な居住形態の市場取引)の検討が必要。

③災害リスクをふまえた土地利用を考える(田村圭子委員: 新潟大学危機管理本部危機管理センター教授)

- ・都市構造や被災状況、津波・災害シミュレーションにより、事前の被災想定等を踏まえた復興計画の検討と事前の合意形成が必要。
- ・リスクゼロではなく、安全性を高めつつ、継続的な土地利用の実現を図る現実的な対策、生命を守ることを最大限配慮した災害・被害想定とは別の土地利用に組み込む災害・被害想定の有在りの検討が必要。

【ゲスト有識者プレゼンテーション】

④災害リスクを共有するための土地利用の方法(澤田雅浩氏: 兵庫県立大学大学院減災復興政策研究科准教授)

- ・新潟県長岡市の災害リスクを共有するコミュニティ単位での土地共有の事例を基に、災害への備えとしての土地総有制度の可能性について提案。

【省庁】

- ⑤改正所有者不明土地法の施行について、土地月間について(不動産・建設経済局土地政策課)

○第50回企画部会(令和4年12月13日) ②関係

【委員プレゼンテーション】

①カーボンニュートラルを推進するコンパクトなまちづくりの実現に向けて(染谷絹代委員: 静岡県島田市市長)

- ・立地適正化計画等の方向性に基づき、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを広域的な視点で推進。
- ・低未利用土地の取引の課題への対応のため、民間事業者の取組を活発化させる仕組み作りが重要。
- ・後継者不足による農地・森林の荒廃が懸念され、国と地方が一緒になって国土保全に取り組む必要。

②物質循環を考慮した土地利用政策の提案(竹中千里委員: 名古屋大学名誉教授)

- ・炭素循環について、資源利用と環境とのバランスに配慮した土地利用等の検討が必要。
- ・植物の3大栄養素の一つであるリンの循環について、森林を正しく管理するなどしてその流出を防ぐ必要。
- ・土地政策に資源の循環活用の視点を入れてもらいたい。

【省庁】

- ③グリーンインフラの推進(総合政策局環境政策課)

企画部会におけるこれまでの調査審議について③

○第51回企画部会(令和5年3月2日)④関係

【委員プレゼンテーション】

①不動産市場情報のデータ整備・データ活用について(奥田かつ枝委員(株)九段緒方総合鑑定代表取締役)

・一般国民と不動産市場の精通者等では、必要とする情報やその内容が異なるため、想定される利用者ニーズを把握して、情報の種類・内容、提供方法などを検討することが肝要。専門家には、一般国民がわかりやすい情報に加工し、説明する役割が求められる。

②土地・不動産分野におけるDXの推進に向けて(谷山智彦委員:ビットリアルティ(株)取締役副社長、(株)野村総合研究所 チーフリサーチャー)

・デジタル技術・データを活用したイノベーションの創出、不動産を超えたエコシステムの構築を見据えたデータの利活用方法の検討、デジタル証券等の育成による複線的な不動産金融システムの構築、GX・SXと連携した土地・不動産分野におけるデータ基盤の整備などを提案。

【省庁】

③登記所備付地図データのG空間情報センターを介した一般公開について(法務省民事局民事第二課)

④Project PLATEAUについて(都市局都市政策課)

⑤「不動産ID」の活用等の総合的な推進(不動産・建設経済局不動産市場整備課)

⑥土地・不動産情報ライブラリの構築について(同局情報活用推進課)

《今後の開催予定》

○第52回企画部会(令和5年5月15日)

【委員プレゼンテーション】

・公民連携に依る地域における民間建築物の防災拠点化及び防災協定の促進(浦川竜哉委員:大和ハウス工業株式会社常務執行役員)

・土地政策に関する広報・情報提供における各省連携について(清水英範委員:公益社団法人日本測量協会会長)

【省庁】

・民法等一部改正法及び相続土地国庫帰属法の施行について(法務省)

・所有者不明農地について(農林水産省)

○第53回企画部会(令和5年6月中旬)

・詳細調整中